الإطار العلمي لمعالجة أزمة القروض العقارية
في دولة الكويت

د/ منصور محمد الشمالي *

جامعة الكويت

ABSTRACT:

Summary: Scientific Framework to Treating the Real Estate Loan Crisis

he State of Kuwait has witnessed a clear prosperity in the field of real estate loans from 2003 until 2008. This was directly related to the political stability which spread in the gulf region in general and in the State of Kuwait in particular. During that period of time, oil prices increased, the cash offer in the State increased and so did the financial liquidity in the financial establishments which grant real estate loans, despite the increase of the interest rates of these real estate loans. As the prices of construction materials and expenses increased in an unprecedented way, the pitfalls and inability of some parties to pay for the real estate loans became prominent. This, in turn, resulted in the aggravation of the global economic crisis which hit the US economy at the beginning of 2008 and which affected worldwide economies more seriously, and still is to this very moment.

Real estate loans have many drawbacks, the most prominent of which is the deviation of interests and their incompatibility among the contractual parties. In addition, they are financing tools which contradict the Islamic Sharia Law. The researcher found it most essential to stop at the downsides and to look for the best kinds of contracts which correspond to the Islamic Sharia Law, not just to achieve the common interests of the contractual parties, i.e. the real estate financing banks and their clients who are working in real estate, but rather to achieve a general direction of the public opinion in Kuwait and in the civil community in general. He shall achieve the above by presenting the most important financial and political tools which were adopted by the Central Bank of Kuwait to shake off this crisis.

أستاذ مساعد ورئيس قسم الأعمال المصرفية والتأمين بكليـــة الدراسات التجارية، و بالهيئة العامة للتعليم التطبيقي والتدريب، بدولة الكويت ، جامعة الكويت، المايل:**mansouralshamali@yahoo.com**

مقدمة

نظراً للتوسع والانتشار الذي ساد مجال إنشاء العقارات في السنوات القليلة الماضية وخاصة في أعقاب العام 2003 بما شمله من توترات سياسية وعسكرية في المنطقة فضلاً عن ارتفاع سعر برميل النفط إلى أرقام غير مسبوقة ، فقد شهد السوق العقاري قفزة واضحة في كل أنواع الأعمال المعمارية سواء من الناحية الكمية أو النوعية وتوسعت المؤسسات المالية في منح القروض العقارية لعملائها من طالبي هذه الخدمات . ومما لا شك فيه أن الزيادات المتكررة في أسعار الفائدة وحتى العام 2008 قد عملت على زيادة تكاليف الأموال المقترضة عبر النظام المصرفي كما أنها تدفع المؤسسات المالية نحو انتهاج سياسة الإقراض لمجموعة المحافظ الأعلى ربحية سواء الاستهلاكية أو في مجال القروض العقارية ولا يحدها في ذلك إلا الضوابط التي يضعها البنك المركزي وتحقيق التوازن الذي تنتهجه المؤسسات المالية في تنويع محافظ الاستثمارات لديها ، فإن الأمر أصبح أكثر صعوبة في ظل سياسة بنك الكويت المركزي في تخفيض أسعار الخصم وبالتالي أسعار الفائدة أعقاب الأزمة المالية العالمية في منتصف العام 2008 لذلك فإن الأمر يصبح من الأهمية بمكان لدراسة الإطار العلمي لمعالجة أزمة القروض العقارية في دولة الكويت لإمكان التوصل إلى النتائج والتوصيات التي تتطلبها مقتضيات الظروف الراهنة والتي يمكن أن تخضع للتطبيق من النواحي العملية .

وإذا كانت المشاهدات تدل على أن المؤسسات المالية تعتمد في التمويل العقاري على الضمانات التي تفرضها على المقترضين المدينين لضمان سداد الأقساط في مواعيدها المنتظمة المتفق عليها مسبقاً فإن الأمر يدعو الباحث نحو البحث عن أفضل سياسات التمويل لضمان جودة الخدمة ورفع معدلات الأمان للممولين العقاريين وتحملهم لمسئولياتهم كأطراف مسئولة عن سلامة العقارات

الهدف من البحث : تهدف هذه الدراسة إلى الوقوف على طبيعة الظواهر المؤثرة في مسيرة إنشاء العقارات والتي تؤدي إلى ظهور التعثرات المالية لكل من المؤسسات المالية ومالكي العقارات وذلك في محاولة لمعالجتها بما يحقق الأهداف المرجوة لهذه الأطراف ويدعم استقرار العمليات الائتمانية في مجال القروض العقارية للمؤسسات المالية.

الدراسات السابقة : تشير أدبيات الموضوع على الصعيد المحلي إلى وجود بعض الدراسات التي أجريت في مجال موضوع البحث يمكن أن نشير إليها فيما يلي :

1- دور البنوك ا لتجارية في تمويل السكن الخاص بدولة الكويت ، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية ، مؤسسة الكويت للتقدم العلمي ، دولة الكويت 2002 ، حيث توصل الباحثين رمضان ومفلح إلى تقديم آلية محددة لتنفيذ الطلبات الإسكانية في دولة الكويت خلال الفترة 2001 إلى الفترة 2015 .

2- النظام القانوني لرقابة بنك الكويت المركزي على الائتمان ، بحث مقدم إلى مؤتمر كلية الحقوق ، جامعة الكويت ، دولة الكويت ، فبراير 2006 . حيث توصل الباحث حلمي إلى أنه في إطار التوجهات الحكومية في دولة الكويت من أجل ضمان استمرار مسيرة النشاط الاقتصادي فقد نظم المشروع رقابة البنك المركزي النوعية والكمية على عمليات الائتمان المصرفي للسيطرة على عرض النقود بالدولة والتحكم في استخدامات الأموال المتاحة لدى البنوك وسلامة السياسات النقدية والائتمانية والبعد عن المخاطر التي قد تظهر حينما تفرط البنوك التجارية في عمليات الائتمان .

خطة ومنهجية البحث: لتحقيق أهداف البحث سوف نتناول الدراسة في المباحث التالية :

المبحث الأول : مفهوم العمليات الائتمانية في مجال القروض العقارية .

المبحث الثاني : تقييم أدوات القروض العقارية في المؤسسات المالية .

المبحث الثالث : الإطار العلمي لمعالجة أزمة القروض العقارية في دولة الكويت

وسوف تعتمد الدراسة فضلاً عن استخدام الأدوات التحليلية للبحث العلمي في تحديد الأهمية النسبية لمفهوم الخطر موضوع البحث مروراً بتوضيح مدى توفر سياسات إدارة الخطر في دولة الكويت وذلك للوصول إلى سياسات إدارة الخطر المناسبة لطبيعة الخطر محل البحث ، بالاعتماد ايضاً على الدراسة الميدانية لقياس آراء عينة عشوائية لمجتمع البحث من أصحاب الأعمال المعمارية وذلك في محاولة من الباحثين للوقوف على أفضل سياسات إدارة الخطر الذي يحقق ضمان جودة منتج التمويل العقاري (TQM) في دولة الكويت.

المبحث الأول : مفهوم العمليات الائتمانية في مجال القروض العقارية

إن الرؤية التي تدور حول مفهوم القروض العقارية تتضح في كيفية تمويل العقارات التي يتم تشييدها وبنائها أياً كانت الأغراض المنشأة من أجلها كما أنه لا جدال في أن الأصل من

تشييد وبناء تلك العقارات يتم نقداً بتمويل ذاتي من الأشخاص الطبيعيين أو الأشخاص الاعتباريين متى ما تيسرت أمورهم وملاءتهم المالية ، إلا أن المشاهدات التي نراها في حياتنا العملية لتؤكد على أن تمام تنفيذ العقارات يتم بتمويل المؤسسات المالية المعنية بالأمر لأصحاب العقارات ليس فقط بسبب الدعاية والإعلان واستخدام الأساليب الترويجية في جذب العملاء ، بل بالضرورة لما تقدمه تلك المؤسسات المالية من تيسيرات تخدم قضايا التشييد والبناء للعقارات السكنية أو التجارية أو أياً كان الغرض من إنشائها .

وتتناول الأنظمة الاقتصادية للحكومات أيا كانت توجهاتها موضوع القروض العقارية من خلال مدخلين يخدم كل منها مفهوم معين ، فمن المشاهد أن منها ما أتخذ مدخلاً مؤسسياً لإضفاء هذا المفهوم على الهيئة أو المنشأة التي تدير عمليات القروض العقارية وإصدار تشريعات ملزمة ومنظمة للتعامل معها ، كما هو معمول به في جمهورية مصر العربية وفقاً للقانون رقم (148) لسنة 2001 الذي يعتبره البعض قانوناً غير فعال نظراً لضآلة أعداد المتعاملين معه من العملاء لارتفاع أسعار فوائد القروض الممنوحة من خلاله وعدم مناسبتها لدخول العملاء فضلاً عن عدم كفايته لمواجهة الغلاء المضطرد في أسعار مواد وأجور البناء ، بينما أن هناك من اتخذوا مدخلاً موضوعياً يخص العمليات التجارية للقروض العقارية لاعتباره أساس عمليات التشييد والبناء للعقارات أياً كان المنشأة المالية التي تتعامل مع هذا الموضوع .

وطالما صاحب كلا المدخلين من أصحاب الآراء من يؤيده ، فإن الباحث يرى أن الوقوف على مفهوم القروض العقارية الذي يخدم الهدف من البحث يجب أن لا يقف عند حد المطالبة بإنشاء هيئة مستقلة لإدارة وتنظيم عملياتها وحصر هذه العمليات من خلالها بل يجب أنت يتعدى هذا الفكر تنظيم وإدارة عملياتها بصورتها الراهنة في منظومة جديدة أكثر حداثة وقدرة على التطور إن التسليم بمجرد الدعوة إلى إنشاء هيئة مستقلة لتنظيم وإدارة عمليات القروض العقارية وقصر عملياتها عليها على اضفاء الصفة الاحتكارية للقروض العقارية في تلك الهيئة ويقيد حركة التغيير والتطوير في عملياتها بمعنى أنها تعمل في غير صالح جميع الأطراف كما يحرمها من التنويع في مصادر عملياتها واستثماراتها بالشكل الذي قد يعرضها للانهيار وما حدث في أزمة الرهونات العقارية بالولايات المتحدة الأمريكية في الوقت الراهن ليس بالأمر البعيد فقد نشأت هذه المشكلة عندما قامت البنوك الأميركية بإعطاء عملاء ضعيفي القدرة الائتمانية قروضاً إسكانية لامتلاك مساكن مقابل الرهن العقاري وعند حدوث تغييرات في الاقتصاد الأمريكي جعلت العميل غير قادر على السداد ، ومن هذه

التغيرات التضخم في الاقتصاد الأمريكي بسبب ارتفاع أسعار النفط وبسبب انخفاض قيمة العملة الأمريكية مما أدى إلى سحب جزء مهم من داخل المواطن الأميركي ، وفي الوقت ذاته فإن أسعار المنازل بدأت في الانخفاض الكبير بسبب سياسة رفع الفائدة التي بدأها "البنك الفيدرالي الأميركي " في منتصف 2003 حيث رفع الفائدة من 1% إلى 5.25 % مما أضعف من الطلب على المنازل . مما أدى إلى انخفاض أسعار المنازل بحدة بسبب انخفاض الطلب عليها وضعف قدرة المواطن على السداد مما أدى إلى تفكير البنوك في استرداد المنازل المباعة بنظام الرهن العقاري وبيعها في المزاد ولكن المشكلة تكمن في أن البنك حتى لو سحب المترل لن يستطيع أن يستوفي حقه بعد بيع المترل في المزاد لانخفاض قيمته السوقية بحدة ، وبالتالي ظهرت مشكلة الديون المعدومة التي عصفت بالبنوك الأميركية والعالمية مما اضطرهم إلى الإعلان عن الخسائر حسب معايير الشفافية المعمول بها في الولايات المتحدة الأمريكية ؛ويشار إلى إن أزمة الرهن العقاري هذه قد أسفرت عن خروج عدد لا يستهان به من الشركات الأمريكية حل تلك الرهونات؛وتراجع الأسهم لمن قرر الاستمرار.هذا فضلاً عن ان حصر مفهوم القروض العقارية في هذا النظام المؤسسي من شانة ان يحرم المؤسسات المالية القائمة والمانحة لعملياتها من أهم تفضيلاتها النسبية التي تعتمد عليها في إدارة عملياتها التمويلية في هذا المجال كما يفقدها القدرات التنافسية المطلوبة لأحداث التغيير والتطوير المستدام الذي يخدم أطراف عملياتها في كل زمان ومكان على حد سواء.لذلك فقد اتخذ الباحث المدخل الموضوعي للقروض العقارية منهاجاً للبحث ليس فقط بهدف الابتعاد عن مساوئ النظام المؤسسي السابق الإشارة إليه ولكن أيضاً وفي المقام الأول لتحقيق الهدف من البحث.فإذا كانت عمليات القروض العقارية ترتبط باحتياجات الأشخاص أصحاب الأعمال للتدفقات المالية التي يحتاجونها لتمام تنفيذ العقارات وفقاً للمواصفات المتفق عليها وخلال المدد المحددة بعقود التشييد والبناء وبالتكاليف المقدرة بها ؛ فإن الأمر يستدعي تحديد نوعية وحجم الأخطار التجارية التي قد تعترض تشييد العقارات خلال تلك المدد. وإذا ما تطرقنا لأنواع وطبيعة عقود القروض العقارية المطروحة من قبل المؤسسات المالية التي تتعامل في هذا المجال بشكل عام أصبح الأمر أكثر تعقيداً في ضوء تباين الآراء وتعارض المصالح بين أطراف التعامل في تلك العقود بالصورة التي تعكس غياب الفكر من ضرورة ضمان تحقيق الجودة الشاملة عند تنظيم وإدارة عملياتها.من العرض السابق يتضح ارتباط مفهوم القروض العقارية بموضوع تشييد العقارات محل تلك العمليات التمويلية المتخصصة ؛ وان النهج الذي سوف يسلكه

الباحث في هذا البحث سوف يركز في تحديد مفهوم القروض العقارية وأثرها على ضرورة ضمان جودة المنتج لعمليات القروض العقارية التي تعد أساس عمليات تشييد وبناء العقارات. ويرى الباحث إن الأخطار المصاحبة للقروض العقارية التي يطلق عليها الأخطار التجارية أو أخطار المضاربة التي يمكن أن يتعرض لها عملاء القروض العقارية والتي يمكن أن تؤدي إلى توقفهم كلياً او جزئياً عن سداد الإقساط الملتزمين بها في هذه العقود والتي قد ترجع مسبباتها إلى مسببات إرادية مرجعها التوقف أو عدم الوفاء بسداد تلك الالتزامات أوإلى مسببات لا إرادية مرجعها الإفلاس أو التعثر المالي. وفي كلا الحالتين لن يتوقف الممول العقاري عن استخدام حقه في استيفاء هذه الديون والمطالبة بتحصيلها بكل الطرق المشروعة واللجوء إلى المحاكم والحجز على الضمانات التي لديه أو على الكفيل أو على العقار محل المعاملة المالية .

ولا يغيب عن الفكر أن عملاء القروض العقارية الذين يتعرضون لتلك الأخطار التجارية هم في الغالب ضحايا للارتفاع المضطرد في أسعار مواد وأجور البناء في الأعوام القليلة الماضية الأمر وخاصة في العام 2008 الأمر الذي يصيبهم بعدم القدرة على السداد ؛ أو قد يكون البعض منهم قد أساء التصرف في القروض العقارية التي تقاضاها لهذا الشأن باستخدامها في غير الأغراض المخصصة بالعقارات كالمضاربة على الأسهم في سوق الأوراق المالية أو شراء عقار خارج البلاد أو الصرف الاستهلاكي أو غيرها من وسائل التصرفات غير المحسوبة العواقب.

المبحث الثاني: تقييم أدوات القروض العقارية في المؤسسات المالية

إن تقييم أدوات القروض العقارية في المؤسسات المالية في دولة الكويت توضح أن عقود القروض العقارية التي تقدمها البنوك التجارية(التقليدية) والتي تبلغ أعدادها وقيمها نسبة 77.7%، 84.5% من إجمالي العمليات.أو على هيئة عقود المرابحة التي تقدمها بيوت المال الإسلامية والتي تبلغ أعدادها وقيمها نسبة 22.3%،15.5% من إجمالي العمليات وذلك حسب ما جاء بالتقارير السنوية لبنك الكويت المركزي في 2007/10/31 وبالرغم من الاختلاف الجوهري لهذه الأنواع من العقود المستخدمة في عملياتها إلا أن كلاهما يعد من عقود الإذعان التي يفرض من خلالها الطرف الأول وهو المؤسسة المالية شروطه على الطرف الثاني المتمثل في أصحاب المنشآت العقارية من عملاء البنوك وقد أظهرت الممارسات الفعلية

خاصة قبل إصدار بنك الكويت المركزي للقانون رقم (8) لسنة 2008 مدى سلبية القروض بشكل عام والقروض العقارية بشكل خاص على أطرافها فضلاً عن كونها معاملات ربوية غير شرعية تتسم بالعديد من السلبيات التي يمكن إيجازها فيما يلي:-

1-ارتفاع هامش الربح فوق سعر الخصم نسبياً.

2- يخضع سعر الفائدة للتغيير كلما تم تعديل سعر الخصم مما يترتب عليه إما زيادة عدد الأقساط اللاحقة أو قيمة كل منها أو كلاهما معاً.

3- إمكانية أن تتعدى إجمالي فوائد القروض أصل القرض نفسه.

4- إمكان خضوع الأقساط غير المسددة لفوائد التأخير.

5- لا علاقة للمقرض بموضوع القرض فهو غير مهتم من عملية القرض العقاري بأكثر من فرض الضمانات ومن تحصيل الأقساط. فالبنك لا يعلم عن مدى استخدام العميل للقرض في العمل المعماري أو توجيه القرض نحو أوجه إنفاق أخرى (شراء الأسهم أو الأنفاق الاستهلاكي)،حيث يغيب عن البنك فكر المساهم في الغرض المنشأ من اجله القرض العقاري فهو لا يشارك العميل في العقود التي يبرمها هذا الأخير مع المكاتب الهندسية والمقاولين ومدى تغطيتها للأخطار المحتمل تحققها للعمل المعماري خلال مراحل تنفيذه المتعاقبة والتي من شأنها أن تؤدي إلي التأخير عن تنفيذ العمل المعماري وتوقف العميل عن سداد أقساط التمويل العقاري وما يترتب علية من إثارة المشاكل بين أطراف القرض العقاري.

6- لجوء العملاء غير القادرين على سداد الأقساط إلي إعادة جدولة ديونهم بفوائد جديدة أوبقروض أخرى.

7- إطلاق القروض إلى نسب مرتفعة نسبياً من دخل الأسرة .

8- تزداد المشكلة تعقيداً كلما زاد مبلغ القرض أو معدل الفائدة أو المدة أو جميعهم معاً .

9- لا يوجد إسقاط للأقساط أو الفوائد في حال وفاة المقترض أو إصابته بعجز أو مرض مقعد عن العمل والكسب إلا في حالة وجود تأمين يضمن ذلك.

10- استخدام البنوك التجارية للفوائد المركبة للقروض العقارية طويلة الأجل يجعل القرض تتضاعف قيمته في أقل وقت ممكن خاصة مع الارتفاع النسبي لمعدلات الفائدة المركبة المستخدمة.

11- لجوء البنوك التجارية إلى الضمانات المجحفة في حق عملائها من أرباب الأعمال المعمارية وما أزمة الرهونات العقارية التي حدثت في الولايات المتحدة الأمريكية مؤخراً والسابق الإشارة إليها إلا واحدة من مساوئ القروض العقارية

12- أن بنك الكويت المركزي كان قد رفع سعر الخصم عدة مرات بين العام 2004 – 2006 وكان أمام البنوك أحد بديلين ، الأول رفع أقساط القروض ، مع ثبات المدة ، والثاني تمديد فترة السداد مع ثبات قيمة الأقساط ، واختارت البنوك الخيار الثاني ، حيث تم تمديد أجل الأقساط من 15 سنة إلى 18 سنة مع ثبات قيمة الأقساط لذلك فقد أصدر بنك الكويت المركزي تعميماً للبنوك ضمن سلسلة خطوات أتخذها لمعالجة أزمة القروض من أهمها التعميم المؤرخ في 2007/2/13 بشأن الإجراءات التي يتعين على البنوك وشركات الاستثمار الالتزام بها لتصويب المخالفات القائمة لديها لأسس وقواعد منح القروض الاستهلاكية و القروض المقسطة . على أن تتحمل البنوك التكلفة الإجمالية التي نشأت من هذا الوضع .

وحيث أن عقود القروض العقارية بأنواعها المختلفة القروض والمرابحة – الذي لا خلاف على شرعيته – تتطلب نفس الضمانات التي تتطلبها البنوك التجارية تحقيقاً للمعاملات المالية فضلاً عن البحث عن مصلحة الممول العقاري فقط دون مصلحة العملاء ، الأمر الذي يتعارض مع تحقيق الجودة الشاملة للمنتج فإنه ، لا يخفى على الباحث التأكيد على أن مجتمع الراغبين في التعامل من خلال عمليات القروض العقارية يعد مجتمعاً يتصف بالأعداد الكثيرة بالإضافة إلى أنه من أصحاب الرغبات الجادة في التعامل مع مؤسسات مالية تنظم وتدير أعمالهم العقارية منذ البدء في إنشائها وتشييدها حتى تمام تنفيذها في صورتها النهائية بشكل مقبول . وإذا أضيف إلى ذلك ضرورة استمرار هذه الخدمات طوال مدد سريان عقود القروض العقارية وحتى سداد كامل الالتزامات المالية اتضح الهدف الرئيسي من ضرورة تفعيل نظم حديثة ومتطورة لخدمة جمهور المتعاملين مع المؤسسات المانحة للقروض العقارية .
إلا أنه ونظراً لأن الاهتمام بتحقيق مصالح الطرف الأول المتمثل في الممول العقاري في المقام الأساسي دون النظر إلى مصالح الطرف الثاني المتمثل في عملاء تلك المؤسسات المالية من خلال عمليات القروض العقارية فإن الأمر يكون أكثر مدعاة للبحث والتقصي حول السلبيات والتداعيات التي قد تصيب أطراف التعاقد .

فمن جهتها تتأثر المؤسسات المالية المانحة لعمليات التمويل العقاري بتوقف أي من عملائها عن سداد أعباء القروض العقارية أياً كانت المسببات المؤثرة في ذلك بينما يزيد هذا التأثر من جانب العملاء عند التوقف عن السداد ليس فقط لعدم استمرار العمل في تشييد البناء واكتماله بل أيضاً لتعرضهم لعقوبات قانونية وجزاءات مالية قد تصل بهم إلى حد الوقوع في دائرة المشاكل غير محمودة العواقب .

وإذا كان الأصل في عقود القروض العقارية أنها عقود تجارية تخضع لأحكام الباب الخاص بأعمال المقاولات في القانون المدني الكويتي حيث حدد المشروع من خلاله حقوق والتزامات أطراف التعاقد في تلك العقود لضمان تحقيق كل منها في الوقت الذي أجاز فيه تحديد الجزاءات التي يمكن أن يتعرض لها أي من الطرفين أو كلاهما معاً عند الإخلال بالشروط العامة الواردة في تلك العقود .

وإذا كانت الشروط الخاصة لتلك العقود تركز على تمويل العقارات بدفعات مالية أو.بمبلغ من دفعة واحدة يكون كافياً بقدر الاستطاعة للانتهاء منها بالمواصفات المتفق عليها على أن يتعهد الطرف الثاني بسداد التزامات تكاليف عقد القرض العقاري في المواعيد المحددة ، فإن أي إخلال من جانب أحد الطرفين تجاه الطرف الآخر يتسبب في وقوع جزاءات مالية وقانونية كما سبق الإشارة والأهم من ذلك هو التوقف عن تمام تنفيذ العقار المتفق عليه .

و لا جدال في أن انفصال الطرف الأول وهو المؤسسة المالية المانحة للقرض العقاري عن الطرف الثاني وهو العميل صاحب العقار عند توقيع هذا الأخير على عقود التشييد والبناء مع المهندسين والمقاولين يجعل هذا الطرف الأول في عقد القرض العقاري غير ملم بأبعاد عقود التشييد والبناء و لا تلك الأخطار المرتبطة بها سواء كانت أخطار تجارية أو أخطاراً غير تجارية ، الأمر الذي يعمل في عكس اتجاه تحقيق الجودة الشاملة لخدمة القرض العقاري . ففي الوقت الذي يفقد الممول العقاري لحقوقه من استيفاء الأقساط التي يلتزم بسدادها العميل صاحب العقار نجد أن هذا الأخير يفقد هو الآخر إمكانية تمام تنفيذ العقار بالمواصفات المتفق عليها مع المهندس والمقاول وفي الوقت المحدد في عقد المقاولة . لذلك يرى الباحث ضرورة وجود مشاركة فعلية بين طرفي عمليات القرض العقاري المتمثل في المؤسسة المالية (الطرف الأول) والعميل صاحب العقار (الطرف الثاني) في مواجهة المهندس والمقاول لتوحيد المصالح وضمان تحقيق الجودة الشاملة لجميع أطراف عمليات القرض العقاري . ومن أهم التجاوزات التي يشير إليها الباحث بخصوص تلك الأخطار التي تحيط بالعقارات بدولة الكويت ما جاء

بتقرير ديوان المحاسبة عن السنة المالية 2007 بخصوص عدم تقيد المقاولين بشروط التعاقد والإخلال بواجباهم المهنية حيث كشف تقرير ديوان المحاسبة حول أداء المؤسسة العامة للرعاية السكنية في دولة الكويت للسنة المالية 2007/4/1 وحتى 2008/12/31 جملة من المخالفات الجسيمة أهمها عجز في تنفيذ برامج توزيع الوحدات السكنية للمواطنين حيث بلغت نسبة العجز 62.2% من جملة الوحدات السكنية المحدد توزيعها بينما بلغت نسبة الانجاز الفعلي في توزيع القسائم 37.8% فقط وأوضح التقرير إلى أن استمرار التأخير في بعض المشاريع الإنشائية وتدني نسب الإنجاز في البعض الآخر لا يتناسب مع ما جاءت به برامج العمل المعتمدة من مجلس الوزراء وبالمخالفات لقرارات المجلس في هذا الشأن . كما تبين من الفحص والمراجعة الذي قام به ديوان المحاسبة استمرار التأخر في انجاز بعض مشاريع المؤسسة وتدني نسب الانجاز بسبب عدم تقيد مقاولي تلك العقود الإنشائية بتنفيذ التزاماهم التعاقدية مع تقاعس المؤسسة في تطبيق ما تقضي به شروط هذه العقود والقوانين المنظمة لأعمال المقاولات والتي تعطي الحق للمؤسسة في سحب العمل وإلغاء التعاقد أذا تبين وجود عجزا من المقاول في تنفيذ العمل أو في مدته بنسبة تزيد عن 20% من المحدد في العقد باعتبار أن هذا التأخير في التنفيذ يشكل هدراَ للأموال العامة ويحمل ميزانية المؤسسة العامة للرعاية السكنية أعباء إضافية دون مبرر.وفي هذا الصدد نود أن نشير إلى مادعا إلية رئيس لجنة تطوير وإعادة تأهيل أنظمة البلدية في جمعية المهندسين الكويتية في الندوة التي عقدت في يوم الثلاثاء 2006/5/16 في مقر الجمعية بعنوان"النظام التشريعي والتنفيذي لأعمال البناء و الإنشاء لدولة الكويت والتي جاءت تمهيداً للإعلان عن الملتقى الأول لأنظمة البناء الموحد الخليجي" المقرر إقامته يوم الاثنين 2008/5/19 في مدينة الرياض بالمملكة العربية السعودية. حيث أكد على ضرورة إعادة دراسة القوانين والتشريعات ذات العلاقة بأنظمة البناء وشؤون البلدية في دولة الكويت ووضع الكودات المختلفة ذات العلاقة بأنظمة البناء؛كما أشار على أن الأنظمة والقوانين المعمول بها حالياَ تبدو عاجزة في موضوع المباني والإنشاءات ولا يعلم بها المواطن العادي وأن غياب تشريعات وكودات وآليات إدارة أنظمة البناء تعد من المسببات الرئيسة لأعطال المباني في الكويت .كما أشار إلى أن تصميم الهياكل الإنشائية في دولة الكويت غير مضمون في ظل غياب كود الزلازل،كما أعرب عن ضعف خبرات المقاولين والعاملين بقطاع إنشاء وتنفيذ المباني مشككاَ في قدرة الأبراج الحديثة التي يتم تشييدها حالياَ عن التصدي الى اي هزة أرضية قد تمر بها البلاد .كما تطرق الى دراسة أعدها اشتملت على

نحو 330 مالكآ للعقارات كان محورها معرفة مدى وجود غش وتلاعب وجهل في البناء حيث جاءت النتائج تؤكد وجود الغش والجهل بنسبة 88% من البنايات التي اشتملت عليها الدراسة.

لذلك يرى الباحث إن التفرد بإبرام عقود التشييد والبناء بين عملاء مؤسسات القروض العقارية من أصحاب الأعمال المعمارية وبين المكاتب الهندسية والمقاولين يعد امرآ لا يسلم من العواقب في ظل المشاكل السابق الإشارة إليها،وان الأمر من الأهمية بمكان يدفعنا نحو البحث عن ضرورة مشاركة الممولين العقاريين لهم باعتبارهم أصحاب منافع مادية ملموسة فيما يتعلق بضمان جودة المنتجات من العقارات وان هذه المنافع فضلا عن إنها توافقية فإنها مستدامة على الأقل لحين تمام تسديد العملاء من أصحاب العقارات لتكاليف القروض العقارية.ونظرا لخطورة الوضع الذي ساد فيما يتعلق بالتيسيرات التى تمنحها البنوك التجارية وشركات وبيوت التمويل الإسلامية في مجال منح القروض للعملاء او في مجال التمويل العقاري الإسلامية تشير الإحصاءات الصادرة عن بنك الكويت المركزي في العام 2007 الى زيادة هذه التيسيرات إلى ثلاثة أضعاف ما كانت علية في العام 2003 وان حصة التمويل العقاري بها تقترب نسبتة إلى حوالي 30% من حجم التسهيلات الائتمانية في دولة الكويت رغما عن تفاقم ظاهرة التضخم التي يعاني منها الاقتصاد الكويتي حالياً والتي من شانها التأثير السلبي على دخول الأشخاص ونقص الطلب على الائتمان لو لا ان سياسة بنك الكويت المركزي الحكيمة بخصوص فك ارتباط العملة المحلية (الدينار الكويتي) بالدولار الأمريكي في العام 2006 والتي أدت على ارتفاع قيمة الدينار الكويتي حالياً بنسبة تبلغ حوالي 8% من قيمتة، في الوقت الذي كان هذا الارتباط بين العملة المحلية والدولار الأمريكي يستحوذ على ما نسبتة 60% من سلة العملات، وان هذه الخطوة أدت إلى رفع القوة الشرائية للعملة الكويتية وعملت على كبح جماح التضخم بمعنى أن فك الارتباط أوقف تراجع القوه الشرائية للدينار الكويتي ورفع قيمته أمام العملات الخليجية وذلك حسب ما أورده مركز الجمان للاستشارات الاقتصادية في 2008/5/6.

لذلك فقد قام بنك الكويت المركزي بإصدار القانون رقم(8) لسنة 2008 والمعمول به اعتبارا من 2008/3/1 والخاص بمنع المتاجرة بقسائم السكن الخاص ومنع الرهن لقاء التمويل العقاري وذلك للحد من تفاقم هذه الظاهرة وحفاظاً على مصالح العملاء من أصحاب الأعمال المعمارية. و لم يكتف بنك الكويت المركزي بذلك فقد أعقب هذا القانون

بتعديلات جوهرية أخرى على شروط القروض الاستهلاكية والمقسطة الجديدة تصبح سارية المفعول اعتبارا من نهاية مارس 2008 حيث تضمنت هذه التعديلات خفض هامش الربحية فوق سعر الخصم للمؤسسات المالية إلى 2% فقط على إلا يزيد القسط الشهري عن 40% للعاملين و 30% للمتقاعدين وبفائدة ثابتة تراجع كل 5 سنوات وأن تطبق هذه التعديلات بالأثر الرجعي على القروض والمعاملات الائتمانية السابقة لصدور هذا القانون . كما أكد بنك الكويت المركزي على إقرار عقوبات على الشركات المانحة للقروض الاستهلاكية إذا تبين أن هذه الشركات غير مشتركة بهيئة المعلومات الائتمانية (Ci-net).

هذا وقد ظهرت مجموعة من الانتقادات التي وجهها البعض لذلك القانون وتلك التعديلات باعتبار أن صدورها والعمل بموجبها من شأنه تقليص حجم العمليات الائتمانية في دولة الكويت بصفة عامة وعمليات التمويل العقاري بصفة خاصة فضلا عن ظهور سوق القروض الموازية بالقدر نفسه أو تبرير الأمر الذي يرفع من معدلات المخاطرة فيما يتعلق بالتمويل العقاري بصورة أكثر حدة بالمقارنة بالفترات الزمنية التي سبقت صدور هذا القانون ، كما أكدت وجهات النظر هذه أن صدور القانون رقم (8) لسنة 2008 أعطى مؤشرا على انخفاض حجم الطلب على التداول بالقطاع العقاري في دولة الكويت منذ صدور هذا القانون في الأول من مارس 2008 وبالتحديد خلال شهري مارس وأبريل بالرغم من تراجع أسعار الأراضي خاصة في المناطق الخارجية للدولة وتجاوز سعر بيع برميل النفط الخام لحاجز 140 دولار وفي الوقت الذي كان يتوقع فيه الكثيرون من رجال الاقتصاد أن تستمر الحركة العمرانية التي تشهدها البلاد على نفس الوتيرة أو تزيد . هذا وقد رأي هؤلاء الخبراء ان هذا الركود في السوق العقاري سوف يأتي بظلاله السلبية ليس فقط على ملاك الأراضي السكنية بل أيضا على المساهمين والمستثمرين في الشركات العقارية المدرجة في سوق الكويت للأوراق المالية والتي من المتوقع حسب توقعاتهم أن تحقق خسائر مالية سوف تتضح أثارها في الميزانية السنوية لتلك الشركات مع نهاية السنة المالية الحالية وذلك عندما يتم تقييم العقارات تقييماً صحيحا وفقاً لحجم الانخفاض في اسعار الأراضي والعقارات والارتفاع الكبير في أسعار مواد البناء والمواد الأولية المتعلقة بها.

وبالرغم من هذه الانتقادات السابق الإشارة إليها فقد أعقب بنك الكويت المركزي إصدار إجراءات تشددية جديدة في ملف القروض حيث أصدر تعميما جديدا إلى جميع المصارف بتاريخ 2008/5/12 يقضي بتحديد أوزان للمخاطر للقروض الموجهة للتمويل

العقاري دون القروض الممنوحة للسكن الخاص تكون متمشية مع المعايير الدولية (1) المعدلة لكفاية رأس مال المؤسسات المالية المعنية في هذا الشأن وأن عدم الالتزام بها من شأنه إما زيادة رأس المال لتلك المؤسسات المالية أو الحد من تلك القروض العقارية فقد أشار أ.د. خالد سعد زغلول حلمي ، رئيس قسم القانون العام ، كلية الحقوق ، جامعة الكويت في بحث مقدم عن النظام القانوني لرقابة بنك الكويت المركزي على الائتمان بعنوان "الجوانب القانونية للعمليات التمويلية" مؤتمر كلية الحقوق ، جامعة الكويت ، فبراير 2006 ، إلى أنه وفي إطار التوجيهات الحكومية في دولة الكويت من أجل ضمان استمرار مسيرة النشاط الاقتصادي نظم المشرع رقابة البنك المركزي على الائتمان من النواحي الكمية التي تهدف إلى التأثير على حجم الائتمان المصرفي بصرف النظر عن وجوه الاستعمال ومن النواحي النوعية التي تهدف إلى توجيه الائتمان بما يتفق مع تنمية الاقتصاد القومي . كما جاء في تقرير بيتك الفصلي عن سوق العقار (بيت التمويل الكويتي) عن الربع الثاني لعام 2008 انخفاض تداولات عقارات السكن الخاص بنسبة 55% والأسعار بنسبة 20% عن الربع الأول لنفس العام حيث أرجع التقرير ذلك نتيجة لسلبيات القانون رقم (8) والقانون رقم (9) لسنة 2008 بخصوص منع الشركات المساهمة من بيع وشراء ورهن وحوالة حق العقار المخصص للسكن الخاص الأمر الذي أدى إلى انحسار عمليات الائتمان العقاري أو التمويل العقاري للمؤسسات المالية الإسلامية بذات النسب التي أشار إليها التقرير. إلا أن الباحث يرون أنه وإن كانت هذه الأسباب لابد أن تؤخذ في الاعتبار إلا أن هناك حزمة أخرى من المسببات ساهمت في ذلك الانخفاض في الطلب عددا وقيمة على السكن الخاص في دولة الكويت أهمها الارتفاع المضطرد في أسعار مواد البناء فضلا عن التضخم وأثاره السلبية على كافة قطاعات الادخار والاستثمار بشكل عام . كذلك الحال بالنظر إلى ندره الأراضي موضوع التداول العقاري بشكل واضح وصريح خاصة في المناطق الداخلية بدولة الكويت وغيرها من المسببات . لذلك يرى الباحث أن تحميل البنك المركزي لتلك السلبيات أمر مبالغ فيه خاصة إذا أكدنا على مجموعة المسببات التي ذكرناها والتي تأتي بالأهمية النسبية الأعلى في صحة هذا التقييم وآثاره السلبية . صحيح أن هناك تداعيات وقتية لما يشهده سوق الأعمال المعمارية في دولة الكويت كنتيجة مباشرة لصدور القانون رقم (8) لسنة 2008 المعمول به اعتبارا من مارس 2008 السابق الإشارة إليه فيما يتعلق بتأثيراته السلبية على حجم التداول والطلب على العقارات ، إلا أن الارتفاع النسبي للطلب على الأراضي خاصة في المناطق الداخلية

للدولة مع الارتفاع المضطرد في سوق المواد الخام اللازمة لعمليات التشييد والبناء من حديد وأسمنت وغيرها قد يؤثرون مجتمعين في رفع الطلب مرة أخرى في الاتجاه التصاعدي وبواقع 25% أو يزيد اعتبارا من يوليو 2008 نظرا لأن وصول الطلب إلى المستوى الحدي للانخفاض يقابله طلباً متزايداً يدفع هذا الانخفاض إلى الارتفاع التدريجي وبشكل واضح وملموس. كما أن اتجاه بنك الكويت المركزي إلى إصدار القانون المشار إليه والتعديلات الواردة عليه والإجراءات الواردة في التقييم الصادر بشأن يسير في الاتجاه الصحيح نحو الحد من إطلاق سياسة التوسع غير المحسوبة في منح القروض العقارية وتلك الممنوحة في المجالات الأخرى جاءت البيانات التسهيلات البنكية في مؤشر بنك الكويت المركزي لشهر مايو 2008 أن الأمور بدأت تأخذ وضعها الصحيح والإيجابي فيما يتعلق بتراجع حجم التسهيلات الائتمانية الشخصية والعقارية في مقابل الارتفاع النسبي الملحوظ للقطاع الصناعي ، الأمر الذي يؤكد أن هناك مؤشرا إلى توجه جديد لدى المؤسسات المالية المانحة للائتمان نحو الاهتمام بالتنمية الاقتصادية للبلاد . ليس فقط بسبب تأثيراتها السلبية على عمليات المؤسسات المالية من حيث الربحية والمخاطرة بصورة عامة ولكن أيضا لخطورتها على العملاء من أصحاب الأعمال المعمارية بصورة أكثر حده خاصة وأنه استناداً لواقع البيانات المنشورة من خلال مخرجات النظم الحديثة لدى مركز المعلومات بوزارة العدل أن إجمالي القضايا المرفوعة من المؤسسات المالية والشركات والبنوك ضد الكويتيين وغير الكويتيين للأشخاص الطبيعيين والأشخاص الاعتباريين بلغت 64846 قضية ، وأن إجمالي أعداد المدينين فيها يشمل 81483 مدينا وذلك في الفترة الزمنية من العام 2001 إلى العام 2006 ، منها 16490 قضية ضد الكويتيين وعدد 36098 مدينا كويتيا بنسبة 25 % ، 44% على الترتيب ، حيث أشار بنك الكويت الوطني من خلال النشرة الاقتصادية لشهر يونيو 2008 إلى أن تعليمات بنك الكويت المركزي فيما يتعلق بشأن ضرورة تطبيق البنك للمعيار الدولي الخاص بكفاية راس المال بازل (2) يرفع من وزن المخاطر للقروض الاستهلاكية والمقسطة والعقارية. ويهدف هذا الإجراء إلى إعادة توجيه الإقراض إلى قطاعات أكثر إنتاجية لتحقيق التنمية الاقتصادية للبلاد ، فضلا عن كبت جماح الضغوط التضخمية المؤثرة في انخفاض وحدة النقود من العملة الكويتية ، وضمان تدفق الأموال نحو الإدخار . ولا شك أن هذه النسب المشار إليها مرتفعة تعكس سلبية إطلاق ظاهره القروض والعمليات الائتمانية بشكل عام الاستهلاكية منها أوالمقسطة أو العقارية وتعطي مؤشرات واضحة المعالم نحو سلامة قوانين

وقرارات بنك الكويت المركزي الأخيرة المشار إليها . بينما يؤكد هذا المصدر أيضا أن هناك نموا مرجحا في أرباح البنوك الكويتية السنوية خلال عام 2008 رغم ما يثيره البعض من التأثيرات السلبية للقانون رقم (8) لسنة 2008 الخاص بتعديلات بنك الكويت المركزي على القروض . وقد أكد الخبراء على أن أسباب تمتع دول مجلس التعاون الخليجي بالمناعة والحصانة من التأثر بالتداعيات من الأزمات المالية العالمية يرجع إلى وفرة وقوة السيولة النقدية الهائلة في المنطقة وتنوع المحافظ المالية واختلاف بيئة التعامل في مجال التمويل العقاري لدول مجلس التعاون الخليجي عن تلك المعمول بها في الولايات المتحدة الأمريكية التي اعتمدت على القروض والرهونات العقارية بصفة مطلقة ، في الوقت الذي نشاهد أن هناك فرصا تعطي أهمية نسبية لحجم التعاملات الإسلامية في دول مجلس التعاون الخليجي مما يؤكد على ضرورة الاستعانة بطرق التمويل العقاري الإسلامية كأداة للخروج م الأزمات العالمية التي تثيرها القروض العقارية . ومما يؤكد إلقاء الضوء على موضوع القروض العقارية ومساؤها ما جاء بتاريخ 2008/1/6 حيث أصدرت الدائرة التجارية الثانية بمحكمة التمييز حكما هو الأول من نوعه بشأن فوائد القروض حيث جاء في حيثيات الحكم أن المقرر في قضاء المحكمة أن العقد يكون بمثابة القانون بالنسبة لطرفيه فلا يجوز لإيهما أن ينقضه أو يعدل أحكامه إلا في حدود ما يسمح به الاتفاق او يقضي به القانون ، وعروجا على المواد العامة للقانون المدني الكويتي يرى الباحثين ضرورة الاستناد إلى النص الذي يؤيد ذلك الحكم وفقا لقاعدة "عدم جواز الاتفاق على ما يخالف القانون" ، وهي قاعدة عامة مجردة تحكم جميع المعاملات والعقود أيا كانت أنواعها ومواصفاتها ، كذلك فهي من القواعد الآمرة التي لا يجوز الاختلاف عليها ، لذلك فإن حيثيات هذا الحكم قد أصابت العدالة فيما يتعلق بعدم جواز تقاضي المؤسسات المالية المصدرة للقروض العقارية أو غيرها فوائد على متجمد الفوائد (فوائد التأخير) وعدم جواز أن تتقاضى تلك المؤسسات المالية لفوائد قد تتجاوز أصل تلك القروض ، هذا وقد أقرت محكمة التمييز بدولة الكويت بعدم جواز تعديل شروط القروض بالطعن بالتمييز رقم 78 لسنة 2007 (تجاري 1) وأن جواز هذا التعديل لا يقرها القضاء إلا عند تطبيق نظرية الظروف الطارئة المنصوص عليها بالمادة 198 مدني . المادة (115) من القانون التجاري الكويتي الصادر بالمرسوم بالقانون رقم 68 لسنة 1980 ، وقد وضع هذا الحكم الأمور في نصابها الصحيح بالنسبة لعقود القروض ذلك أنها من عقود الإذعان التي يفرض فيها الطرف الأول (المؤسسة المالية) شروطه على الطرف الثاني (العميل) والتي لا تحق الرضا في

العقد حيث أن الرضا مفروض وليس موجود لأن أمر تحقيق الرضا يكون فقط من حيث أنه مفروض على العميل بالإكراه وليس موجوداً وفقاً للإيجاب والقبول اللذان يمثلان عنصري الرضا في العقد . حيث إن عقد الإذعان يتم إعداده وتجهيزه من قبل الطرف الأول لتحقيق مصالحة في كل الأحوال والظروف ودون مراعاة لظروف الطرف الثاني أو لظروف وملابسات الغرض المنشأ من أجله أصل التمويل العقاري ، لذلك فإن مثل هذه العقود لا يتحقق معها الرضا إلا من النواحي الشكلية دون مراعاة النواحي الموضوعية ، فالرضا هنا وأن تحققت معه الإرادة فإنه يكون منقوصاً أو معيباً لعدم اكتماله إلا من خلال القوة القاهرة المفروضة على الطرف الضعيف.

وفضلاً عن ما جاء به الحكم المشار إليه فقد رأي الباحث ضرورة أن يوضح أنه شمل في طياته أيضا عدم جواز الاعتداد بمثل تلك الممارسات التي تفترض أن القروض العقارية هي لمبالغ تتجاوز 15000 دينار كويتي وتمثل قروضا طويلة الآجل باعتبار أن مدة تلك القروض تتجاوز 5 سنوات ، كذلك الحال بعدم جواز تحايل تلك المؤسسات المالية بتعديل قيم الاقساط المتفق عليها مقدما عند إبرام عقود القروض كلما قام بنك الكويت المركزي بتعديل أسعار الخصم بينما يتم تمديد أجلها لفترات أطول وهو الأمر الذي يتفق في نتائجه مع رفع قيمة الأقساط والإبقاء على عددها فكلاهما وجهان لعملة واحدة ، فبالرغم من أنهما مختلفان شكلا فإنهما بالضرورة متفقان موضوعا وكلاهما يمثل مخالفة قانونية صريحة فضلا عن خروجهما تماماً على أحكام الشريعة الإسلامية التي نأمل في تحقيقها لجميع المعاملات المالية في اسرع وقت ممكن.

ومما يعمق من مساوئ وسلبيات القروض بصفة عامة والقروض العقارية بصفة خاصة باعتبارها أداة من أدوات التمويل العقاري موضوع البحث ما جاء في حكم المحكمة الكلية الصادر في شهر إبريل من العام 2008 أي في وقت لاحق لصدور حكم محكمة التمييز الصادر في 2008/1/6 والسابق الإشارة إليه من إقرار المحكمة الكلية بوضوح أن القروض المقسطة تعد قروضا طويل الأجل ، وبالتالي فإنه يجوز أن يزيد مجمع فوائدها على رؤوس أموالها وفقاً للعادات التجارية والأعراف المصرفية.

لذلك يؤكد الباحث على تفاقم مشكلة القروض وتعاظم سلبياتها على جميع أطراف عمليات التمويل العقاري وضرورة البحث عن أدوات بديلة تلغي أو تخفف من تلك الآثار السلبية وتعمل على تحقيق المصالح المشتركة لجميع أطراف عمليات التمويل العقاري وتلقي

قبولاً من المهتمين بهذا الأمر وتعمل على حل مشكلة القروض موضوع الساعة في الشارع الكويتي.

المبحث الثالث: الإطار العلمي لمعالجة أزمة القروض العقارية في دولة الكويت

إن تحقيق مصلحة المنشآت المالية المانحة للقروض العقارية دون التفكير في تحقيق مصالح العملاء أصحاب العقارات يعد قصوراً في إدراك الأهمية النسبية للعملية التمويلية والأخطار المحيطة بها وكذلك أطراف التعاقد في عمليات تشييد وبناء العقارات وخروجاً عن الهدف المنشود والذي يسعى الباحث من خلاله إلى ضرورة تحقيق الجودة الشاملة لموضوع البحث.

لذلك فإن الأهمية النسبية لتلك السياسات لا بد أن تبدأ مرحلة اختيار عقد التمويل العقاري الذي يتماشى وتحقق م خلاله أحكام الشريعة الإسلامية والذي يضمن تحقيق مصالح جميع الأطراف المسئولة والمستفيدة من عمليات التمويل العقاري . إن الرؤية التي يراها الباحثون مناسبة في هذا المقام تتمثل في عقود المشاركة المتناقضة المنتهية بالتمليك ومؤداها دخول الممول العقاري كشريك مع العميل في تمويل عملية شراء أو تنفيذ العمل المعماري ، حيث قرر مجمع الفقه الإسلامي في دورته الخامسة المنعقدة في دولة الكويت في الفترة من 10-15 ديسمبر 1988 شرعية عقود المرابحة للأمر بالشراء والإجارة المنتهية بالتمليك وكذلك المشاركة المنتهية بالتمليك حيث أشار أ.د. علي القرة داغي ، الاستاذ بكلية الشريعة ، جامعة قطر في بحث منشور بعنوان " التحديات الشرعية المستقبلية أمام تطور وأبتكار المنتجات المالية الإسلامية" على أنه من الضروري الاهتمام بالمنتجات الإسلامية والصيغ والعقود والآليات التي تلزم بأحكام الشريعة الإسلامية وتضاهي في إمكانية تطبيقها ومرونتها المنتجات المالية التقليدية ولكنها تمتاز عنها بالمميزات الخاصة بالاقتصاد الإسلامي من الملكية والمشاركة موضحا أن هذه المنتجات تبدأ بالعقود وتنتهي بالصكوك الإسلامية التي هي في حقيقتها منظومة متكاملة تقوم على أساس عقد من عقود المضاربة المالية المشروعة.

ويرى الباحث أن عقد المشاركة المنتهية بالتمليك على وجه الخصوص يصلح للاستخدام لمواجهة أزمة القروض العقارية محل البحث ، ذلك فضلاً عن أنها عقود تخضع لأحكام الشريعة الإسلامية كما جاء في قرار مجمع الفقه الإسلامي السابق الإشارة إليه ، فإنها تمثل عقوداً يتحقق من خلالها المصلحة والمنافع لجميع اطراف عمليات التمويل العقاري حيث تندرج فكرتها حول إصدار ترخيص شركة بين شركة التمويل العقاري كطرف أول

وصاحب العمل المعماري كطرف ثاني ويتم من خلال إنشاء هذه الشركة عقدا بالمشاركة المنتهية بالتمليك تعطي فيها شركة التمويل العقاري الحق للشريك وهو صاحب العمل المعماري في الحلول محله في الملكية دفعة واحدة ، أو على دفعات دورية حسبما تقتضيه الشروط المتفق عليها في العقد ، حيث ينص في العقد على أن شركة التمويل العقاري لا يحق لها الاستمرار كشريك في العقد حتى نهايتها أو تصفيتها أيهما أسبق كما هو الوضع القانوني لإنشاء الشركات بوجه عام بل أن استمراره يتناقص بزيادة حصة الطرف الثاني صاحب العمل المعماري كلما قام بسداد نسبة في الملكية للعمل المعماري المنوط به إتمام هذه المعاملة المالية ، كذلك الحال فإن حصة الطرف الثاني يمكن أن تكون نقدية أو عينية وبسعر السوق ووفقا لحجم الضمانات فإن من أهم شروط هذا النوع من عقود المعاملات الإسلامية عدم اشتراط تحمل احد الطرفين لتكاليف أقساط التأمين أو لأعباء الصيانة وسائر المصروفات الأخرى بل تحمل على حساب المشاركة وفقا للحصص المتفق عليها.

لذلك فإن الإفادة من استخدام هذا العقد يؤكد أن توحيد المصلحة المشتركة بين الطرفين في التعامل مع المكاتب الهندسية والمقاولات لضمان تمام تنفيذ العمل المعماري بالمواصفات المتفق عليها . خاصة وأن نظم التمويل الإسلامية بوجه عام تقوم على التحريم المطلق لسداد أو استلام أي نسبة عائد مضمون محدد مسبقاً ، وهذا ما ليتيح مجالا لمفهوم الفائدة المحرمة ، وتشجيع هذه النظم مشاركة المخاطر والاحترام ويقلل من سلوك المخاطر غير المحسوبة ويبرز أهمية العقود . فضلا عن ما يقدمه هذا العقد من مشاركة الممول العقاري مع العميل المشارك في العمل المعماري متضامنين وبحصص متناقصة ومتزايده على الترتيب من حيث الحقوق والإلتزامات في عقود التشييد والبناء التي تعقد مع المكاتب الهندسية والمقاولين ضمانا لحسن أداء العمل المعماري وفقا للمعايير المهنية الهندسية المتعارف عليها من خلال الأداء والنتيجة المرجوة عند تمام تنفيذ العمل المعماري وتسلمه مقبولا من الممول العقاري والعميل مجتمعين.

إن النظره التي كانت سائدة من قبل من أن الهدف الأساسي لأدارة أي بنك أو شركة أخرى هو تعظيم ثروة حملة الأسهم حيث يفسر هذا الهدف على أنه ، وتعظيم القيمة السوقية للاسهم العادية . وتتطلب عملية تعظيم ثروة الملاك أن يقوم المديرون بعملية تقييم للتدفقات النقدية والمخاطر التي يتحملها البنك "تعد غير مقبولة شكلا وموضوعا من وجهة نظر الباحث باعتبارها تعد نظرة أحادية المصلحة تعبر فقط عن يسعى إليه حملة الاسهم للمؤسسات المالية العامة في مجال التمويل والاستثمار سواء ما تقدمه البنوك التقليدية من

قروض متنوعة استهلاكية أو شخصية أو عقارية أو مقسطة أو غيرها أو ما تقدمه بيوت وشركات المال الإسلامية من مرابحة أو إجارة أو غيرها من أدوات التمويل الإسلامية .

فإذا كانت القروض بمفهومها وطبيعتها لا تتفق مع أحكام الشريعة الإسلامية بل تتعارض معها باعتبارها تتناول مال بمال فكل مال جر نفعا فهو ربا محرم في كتاب الله سبحانه وتعالى ، كما أن عقود المرابحة أو عقود الإجارة التي تطرحها المؤسسات المالية الإسلامية بالرغم من أنها تعد عقودا تتفق مع أحكام الشريعة الإسلامية ولا خلاف على ذلك إلا أنها تتفق مع عقود القروض فيما يتعلق بأنهما من عقود الإذعان الذي تتعارض من خلالها المصالح وتتضارب فيها المنافع بين أطراف الممولين العقاريين وبين عملائهم من أصحاب الأعمال المعمارية.

ففي الوقت الذي يهدف من خلاله الممول العقاري في العقود السابق الإشارة إليها نحو تحقيق أعلى معدلات الفائدة أو الربحية على التوالي يتطلب أيضا التأكيد على الحصول على أكبر قدر ممكن من الضمانات أو الرهونات أو الكفالات نقدية كانت أو عينية تضمن حقوقه إذا توقف العميل عن السداد أياً كانت المسببات لأخطار تجارية أو لأخطار غير تجارية إلا أن الاعتماد على ذلك قد يعمل على الإطاحة بأدوات الملاءة المالية لتلك المؤسسات المالية إذا ما تحققت الظواهر الاقتصادية غير المواتية والتي من شأنها أن تذهب بتلك المؤسسات المالية إلى الوقوع في بؤرة المشاكل ، وما أزمة الرهونات العقارية بالولايات المتحدة الأمريكية عما نوضحة بالأمر البعيد.

ونظراً لأن دولة الكويت قد انتهجت سياسة تمليك البيوت الحكومية للمواطنين انطلاقا من الدستور الكويتية حيث يتم تخصيص قطعة أرض مجانية لكل مواطن ثم تتبعها القروض العقارية الحكومية من بنك التسليف والإدخار لبناء المساكن الخاصة عليها . إلا أن هذه القروض الحكومية لا تفي بطبيعة الحال بتحقيق طموحات المواطن الكويتي في السكن المرغوب وبالمواصفات اللائقة لمستواه الاجتماعي والاقتصادي ، لذلك يلجأ المواطنون في العادة نحو استكمال البناء بالاقتراض من البنوك التجارية أو التعامل مع بيوت المال الإسلامية أو شركات المال والاستثمار الأخرى بهدف تحقيق الرغبات المطلوبة في مقابل ضمانات معينة.

ونظراً للاستقرار الذي ساد منطقة الخليج العربي بعد انتهاء العام 2003 بما شمله من مؤثرات سياسية وعسكرية في ارتفاع سعر برميل النفط إلى ارقام قياسية غير مسبوقة فقد

شهد السوق العقاري نهضة واضحة المعالم في كل أنواع الأعمال المعمارية سواء من الناحية الكمية أو النوعية وبالتالي توسعت البنوك التجارية وغيرها من المؤسسات المالية في منح القروض القعارية لعملائها من طالبي هذه الخدمات .

وبالرغم من أن القيود التنظيمية التي أقرها البنك المركزي في دولة الكويت في العام 2004 والتي تحدد نسبة القروض والعمليات الائتمانية بواقع 80% من إجمالي ودائع البنوك ، بالإضافة إلى الزيادات المتكررة في اسعار الفائدة ، والتي تعمل على زيادة تكاليف الأموال المقترضة عبر النظام المصرفي ، إلا أنها تدفع البنوك التجارية نحو تفضيل انتهاج سياسة الإقراض لمجموعة المحافظة الأعلى ربحية بدلا من تمويل خطط التنمية أو المشروعات الصناعية والزراعية والخدمية الأخرى ذات العوائد الأقل وذلك ضمن سعي المؤسسات المالية إلى تعظيم هوامش الربح لديها ، مع ملاحظة التأكيد على إمكانية حصول البنوك التجارية والإسلامية العاملة في دولة الكويت إلى الحصول على الدعم الحكومي إذا ما دعت الحاجة إلى ذلك أو إذا صار هذا الدعم ضرورياً باعتبار هذه البنوك قد حصلت على التصنيفات العالمية من بيوت التحكيم الدولية نظرا لانها قد حققت النسب المطلوبة للودائع بالعملات الحرة الأخرى بخلاف ما حققته بالعملة الكويتية.

إن الإقبال على الاستثمار في القطاع العقاري يشهد طفرة حقيقية في دولة الكويت اعتبارا من العام 2004 حيث أن هناك طلبا واضحاً من أصحاب الأعمال نحو التوجه إلى هذا القطاع العقاري نظراً لما يحققه من إنجازات وعوائد جيدة أفضل مما يحقق قطاع البورصة أو الودائع البنكية أو مجالات الاستثمار الأخرى.

كما أن زيادة أعداد الشركات العقارية الجديدة الحاصلة علي التراخيص خلال الأعوام اعتبارا من 2004 في تصاعد مستمر بصورة تعطي دلال ومؤشراً على انتعاش هذا القطاع وحجم المشاريع والإنشاءات العملاقة التي ظهرت تعطي نفس هذا الاتجاه في المؤشر التصاعدي سواء لصغار أو كبار المستثمرين نظراً لما يتمتع به الاستثمار من استقرار دون التخوف من تراجع الاستثمارات فيه أو من تقلبات السوق الأمر الذي يمكن العملاء من أرباب الأعمال المعمارية من تحقيق أهدافهم نحو تشييد وبناء الأعمال المعمارية بالمواصفات والجودة المطلوبة ، وذلك أيضاً في ظل توفر العديد من الضمانات الكفيلة بتحقيق الأمن والأمان لسياسات المؤسسات المالية في مجال عمليات الائتمان حيث تشير الإحصاءات إلى زيادة نسبة المؤسسات المالية من 58% في العام 2003 إلى 97 % في العام 2007 خاصة

تلك التي تعمل بموجب أحكام الشريعة الإسلامية وأن حجم الإصدارات العالمية للسندات المتوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية سوف تصل إلى حجم 97.3 بليون دولار من أصل 700 بليون دولار حجم السوق الإسلامي العالمي للعام 2008 . وفقاً لتقرير سبائك لشهر مايو 2008 . كما أكدت سكاندرو أن يورز أن نمو الصكوك الإسلامية في مجال الائتمان سوف تتراوح نسبة زيادته إلى 30% - 35% خلال العام 2008 ، خاصة في مجال الإجارة والمشاركة.

وبالرغم من اتخاذ المؤسسات المالية للعديد من الضمانات في مجال القروض العقارية باعتبارها الاتجاه السائد في مجال التمويل العقاري بدولة الكويت إلا أن طبيعة القروض باعتبارها عملية تبادلية أو التزام متبادل بين طرفين تفرض على الباحثين ضرورة الاهتمام ليس فقط بالضمانات التي تفرضها تلك المؤسسات المالية على عملائها ضماناً للسداد فحسب بل أيضاً ضرورة أن تهتم بتقديم كل حديث في مجال إدارة الأعمال المعمارية ضماناً لاستقرار أصحاب الأعمال والاستفادة من الجودة الشاملة للمنتج وبالتالي الاستفادة من الدخل والمنفعة على المدى الطويل لتحقيق استمرارية سداد الالتزامات في مواعيدها المنتظمة فضلاً عن ضرورة البحث عن أفضل سياسات إدارة الأخطار التي تغطي مجموعة الأخطار التجارية والأخطار غير التجارية التي قد تصيب أصحاب الأعمال والتي تؤدي بدورها إلى التوقف عن سداد الأقساط.

وإذا كانت المشاهدات تدل على أن المؤسسات المالية التي تعمل في مجال التمويل العقاري تعتمد في إدارة اخطارها في مجالات القروض بصفة عامة والقروض العقارية بصفة خاصة على الضمانات التي تفرضها على المقترضين المدينين من أصحاب الأعمال المعمارية لضمان سداد الأقساط في مواعيدها المنتظمة المتفق عليها مسبقا تحقيقا لمصلحتها في الوقت الذي تغفل فيه عن تحقيق التوازن في العلاقة التعاقدية المتعلقة بالقروض العقارية وطبيعتها من حيث كونها عقود إذعان تتحقق من خلالها مصلحة طرف على حساب الطرف الآخر كما سبق الإشارة، فالممول العقاري لا ينظر لمصلحة المقترض المدين بقدر تركيزه على تحقيق مصلحته الخاصة ، الأمر الذي حذا بالباحثين نحو البحث عن أفضل سياسات إدارة الأخطار التي تحقق التوزان للمصالح المتعارضة لأطراف التمويل العقاري بما يضمن تحقيق التكامل لأطراف العملية المعمارية وبما يمكن معه تحقيق مصالح كل منهم وبما يضمن تحقيق الصالح العام والجودة الشاملة لهذا المنتج .

إن المشاركة التي نسعى إليها تحقق من خلال التمسك بشرعية العقود ونحن نثمن على تحويل البنك العقاري الكويتي إلى بنك إسلامي يعمل في مجال تقديم الخدمات العقارية بالمشاركة وليس بالقروض تجنباً للمشاكل التي تواجه البنوك التجارية التقليدية في إدارة أخطار القروض العقارية باعتبارها ذاتيه المصالح أو أحادية المصلحة في الوقت الذي قد تتحقق فيه التوازنات المطلوبة لأطراف الأعمال المعمارية من خلال المشاركة التي نراها تنطوي على ضوابط وأحكام تؤكد على ضرورة أن تقوم المؤسسات المالية التي تعمل في مجال التمويل العقاري وفقا لأحكام الشريعة الإسلامية ومن خلال نظام أو عقود المشاركة المتناقصة المنتهية بالتملك إلى التأكد من إجراء العملاء لدراسات الجدوى الاقتصادية للأعمال المعمارية موضوع التمويل العقاري تحت إشراف استشاريين متخصصين في مجال الهندسة والقانون والتمويل والتأمين يعملون في تلك المؤسسات المالية وأخرى لمتابعة تنفيذ الأعمال المعمارية محل تلك المعاملات المالية واعتماد ونسب الإنجازات بها وفقاً للشروط المتفق عليها من جانب الطرفين . كما أن هناك نوعاً آخر من أنواع المعاملات الإسلامية التي تصلح لعمليات التمويل العقاري والمتعلقة بصكوك المقارضة ، حيث قرر مجمع الفقه الإسلامي في دورته الرابعة التي عقدت في مدينة جدة بالمملكة العربية السعودية في الفترة من 6-11 فبراير 1998 طرح صكوك المقارضة كبديل شرعي لسندات القروض الربوية ، والتي تقوم على أساس المضاربة المشروعة وفقاً لأحكام المجمع السابقة ومؤداها أن تقوم عقود المقارضة على اساس أن يكون التمويل من خلال طرح سندات في سوق الأوراق المالية من شخص والعمل من شخص آخر على أن يتم تحديد نسبة الأرباح وفقا للاتفاق الوارد بالشروط الخاصة لهذا النوع من العقود ، بينما يتحمل الخسارة الممول دون القائم بالعمل أصدر المؤتمر الدولي الثاني للاقتصاد الاسلامي الذي انعقد في غرفة تجارة وصناعة الكويت في الفترة من 21-2008/4/22 فعالياته بدعوة بنك الكويت المركزي أن يقبل تحول البنوك التقليدية إلى بنوك تطبق أحكام الشريعة الإسلامية متى ما تقدمت بطلب التحول إلى بنوك تتعامل وفق أحكام الشريعة الإسلامية وأن يستجيب لها ، علما بأن هناك ثلاثة بنوك تقليدية تقدمت بمثل هذا الطلب . كما دعا بنك الكويت المركزي إلى تشجيع وتأييد مثل هذا التحول لتطبيق المنهج الإسلامي على البنوك حتى يمكن رؤية جميع البنوك في دولة الكويت قد التزمت بتطبيق أحكام الشريعة الإسلامية في معاملاتها . وفي هذا الصدد قد تضمنت قرارات المؤتمر الآتي :

أ- عدم جواز معاونة البنوك والمؤسسات المالية التقليدية على أنظمتها واستثماراتها المخالفة لأحكام الشريعة الإسلامية.

ب- تحريم المساهمة والمضاربة في أسهم البنوك التقليدية والشركات غير المتوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية.

ج- التخلص من الإيرادات المحرمة مهما كان مصدرها.

لذلك فإن هذا العقد يصلح للتمويل العقاري لشركات المقاولات والأعمال الهندسية لإتمام تنفيذ الأعمال المعمارية التي يرغب الطرفان في تشييدها وبناءها لمصلحة الطرف الثاني أو أصحاب الأعمال المعمارية الآخرين ، كما يسمح هذا العقد كما في عقد المشاركة المنتهية بالتمليك إلى تخصيص نسبة من الأرباح السنوية المحققة للسداد التدريجي لقيمة السند الأصلي ويستمر هذا النظام حتى تمام انتقال الملكية من الطرف الأول إلى الطرف الثاني في هذا العقد . وبالرغم من اتجاه بعض دول مجلس التعاون الخليجي عملياته من خلال الإشراف والرقابة ووضع الضوابط والشروط اللازمة لأنواع العقود التي تلاءم شرائح المتعاملين مع المؤسسات التمويلية التي يمكن التعامل معها وتحت إشرافها ووفق ضوابطها وشروطها ، فإن خصوصية السوق العقاري في دولة الكويت لا تتطلب بالضرورة وجود هذا النظام بل يمكن تطويره وفقا للاتجاهات التي اتخذها الباحثون منهاجاً لذلك وإيجاد آليه لتفعيل نظام المشاركة للتمويل العقاري بدلا من نظام القروض فقد صدر وكالة الأنباء السعودية في الثلاثاء 3 يوليو 2008 أقر مجلس الشورى السعودي مشروع قانون للإقراض العقاري يمهد الطريق أمام موافقة الحكومة عليه للسماح لعدد أكبر من السعوديين بامتلاك العقارات وتنويع مصادر الدخل للبنوك . ويدور هذا المشروع في مناقشاته حول 4 انظمة تمويلية جرى إعداده خلال السنوات العشر الماضية لاختيار أفضلها لعامة المواطنين السعوديين في ظل الضرورات الاقتصادية لتشغيل السيولة النقدية المصاحبة لارتفاع أسعار النفط عالمياً. إلا أن المشاكل الحقيقية لهذا القانون تأتي من المعاناة التي واجهت السعوديين من إنهيار سوق الأوراق المالية في العام 2006 ومن وصول الغالبية العظمى منهم للمراحل الحدية للاقتراض الأمر الذي يفقدهم القدرة على الاستفادة من التمويل العقاري حتى مع انخفاض اسعار الفائدة على هذه الأنواع من أنواع الائتمان.

ومن المعلوم أن سياسات البنوك الإسلامية في هذا المجال تتركز في نظام المرابحة الذي لا خلاف على شرعيته لكنه يتطلب نفس الضمانات التي تتطلبها البنوك التجارية تحقيقاً

للمعاملات المالية في مجال التمويل العقاري فضلا عن البحث عن مصلحتها دون مصلحة العملاء ، الأمر الذي يتعارض مع تحقيق الجودة الشاملة للمنتج.

ولا يخفى على الباحث التأكيد على أن مجتمع الراغبين في التعامل وفق المشاركة المقترح يتطلب مجتمعاً يتصف بالاعداد الكثيرة فضلا عن أنه من أصحاب الرغبات الجادة في التعامل مع هيئة تنظيم وتدوير أعمالهم العقارية منذ البدء في انشائها وتشييدها حتى تمام تنفيذها في صورتها النهائية بشكل مقبول منهم . وإذا ما اضيفت ضرورة استمرار هذه الخدمات الإدارية والتنظيمية والإشرافية على هذه الاعمال المعمارية طوال مدد سريان عقود التمويل العقاري وحتى سداد كامل الالتزامات المالية اتضح الهدف الرئيسي من ضرورة تفعيل لجودة العملية الاستثمارية لبيوت التمويل العقاري تحقيقاً للأمن والأمان الاقتصادي والاجتماعي للمجتمع الكويتي.

ومن صور وأشكال التمويل العقاري التي تصلح وفقاً لأحكام الشريعة الإسلامية تلك المسماة بصكوك المقارضة كبديل شرعي لسندات القروض الربوية ومفهومها يعتمد على مصطلح القراض وهو العقد المعروف بالمضاربة المشروعة في الإسلام واساسها يقوم على أن يكون التمويل من شخص غالباً ما تكون المؤسسات المالية بأنواعها المختلفة بينما أداء العمل يكون من شخص آخر وغالباً ما تكون الشركات العقارية على أن يكون الربح بينهما بحسب الاتفاق والخسارة على صاحب المال.

هذا وقد قرر مجمع الفقه الإسلامي في دورته الرابعة عشر التي عقدت بمدينة جدة بالمملكة العربية السعودية في الفترة من 6-1998/2/11 شرعية صكوك المقارضة . ومن خلال طرح هذه الصكوك الإسلامية في سوق الأوراق المالية حيث يمثل الصك ملكية حصة شائعة في العمل المعماري الذي تم تحويله من الممول العقاري الذي اصدر الصكوك لإنشائه لحسابه الخاص أو تمويله لشخص آخر على أن يدخل الشخص الآخر مشترياً لبعض أو لكل تلك الصكوك وفقا لقيمة الأصول النقدية والعينية خلال مدة إنشاء وتشييد العمل المعماري أو عند الانتهاء منه بالقيمة السوقية التي يتم الاتفاق والتراضي عليها عند الشراء . لذلك تعتبر هذه الصورة من صور التمويل الإسلامي التي تصلح لتمويل الاعمال المعمارية مرتفعة القيمة كالمجمعات السكنية أو التجارية أو الصناعية وغيرها الكثير في مجال التمويل العقاري . إن ضمان نجاح مثل تلك المشروعات ليس فقط موافقتها مع أحكام الشريعة الإسلامية وإن كان هذا الأساس لهذا الضمان بل تلك المشاركة المشروعة القائمة بين الممول العقاري وحاملي

صكوك المقارضة ، فإذا قرر واقدم شخصا طبيعياً أو اعتبارياً على إقامة وتشييد عملا معماريا فسوف يجد أن شراء تلك الصكوك المتوافقة مع القرض المعماري الذي يرغب فيه مكتملاً من الناحية التمويلية والهندسية المعمارية والمدنية في إطار الشرعية العقدية والقانونية غير متحمل لأية أخطار تجارية أو أخطار غير تجارية قد يتعرض لها خلال تنفيذ العمل المعماري حتى تمام تشييده وفقاً للغرض المنشأ من أجله وأن شراؤه وانتقال ملكية إليه في ذلك الوقت سوف يحقق الجودة الشاملة لجميع أطراف تلك المعاملات الإسلامية.

نتائج البحث والتوصيات

أمكن للباحث التوصل إلى النتائج والتوصيات التالية :-

1. أن استخدام القروض العقارية في مجال تشييد وبناء العقارات يعمل على تحقيق مصالح المنشآت المالية المانحة لها وهو ما نشاهده في إنفصال المصالح المشتركة لاطراف التعاقد في هذا المجال وتعارضها من خلال عقود الإذعان المستخدمة دوما في تلك المجالات الأمر الذي يؤكد عدم ملاءمة تلك العقود لضوابط تحقيق إدارة الجودة الشاملة لهذه الهدمات.
2. صعوبة استمرار المعاملات المالية في مجالات القروض العقارية بالصورة المتفق عليها في العقود المبرمة بين أ"راف تلك المعاملات في ظل التغيرات الاقتصادية التي تسود العالم اليوم والتي من شأنها التوقف عن العمل أو تطبيق الجزاءات القانونية في هذا الشأن.
3. ضرورة أن تسعى المؤسسات المالية التقليدية نحو إعداد الدراسات اللازمة لتحويلها إلى مؤسسات مالية إسلامية تتمشى مع أحكام الشريعة الإسلامية تمشيا مع موافقة بنك الكويت المركزي على هذا النهج خاصة وأن بيئة المجتمع الكويتي تؤكد هذا الوجه .
4. التوصية بضرورة استخدام عقود المشاركة المنتهية بالتمليك وعقود المقارضة في مجال تمويل العقارات باعتبارهما يحققان المصالح المتواثقة لأطراف التعاقد في مجال المعاملات المالية المتعلقة بهذا النوع من أنواع التمويل وبالشكل الذي يحقق الصالح العام في ضوء أحكام الشريعة الإسلامية.
5. الأخذ بتطبيق المعايير الدولية في هذا المجال بما يضمن رفع كفاءة العمل لدى المنشآت المالية المانحة للعمليات التمويلية في مجال العقارات وضمان ارتفاع مؤشرات كفاءتها المالية.

المراجع :

أولاً : الكتب العربية

1. طارق عبدالعال حماد ، تقييم أداء البنوك التجارية "تحليل العائد والمخاطرة" ، الدار الجامعية ، ج.م.ع ، الإسكندرية ، 1999 .
2. محمد مصطفى خميس ، إدارة مخاطر الائتمان ومعايير الجدارة الائتمانية ، دار النهضة العربية ، القاهرة ، ج.م.ع ، 2005 .
3. برايان كويل ، التعاملات المالية للبنوك ، دار الفاروق للنشر والتوزيع القاهرة ، الطبعة الأولى ، 2006 .

ثانيا : الكتب الأجنبية :

1) Brain Quiwl, Measuring Credit Risk, Financial world publishing, USA, New York, 2000.
2) Braien Quiw, Bank Financial World publishing.
3) Frank R. Reilly, Keith C. Keith C. Brown Investment Analysis and portfolio Management, Fifth Edition, the Dryden press, USA, 1997.

ثالثاً : الأبحاث والدورات والندوات :

1. تقارير بنك الكويت المركزي للأعوام من 2003-2008 .
2. تقارير بنك الكويت الوطني للأعوام من 2003-2008 .
3. تقارير ديوان المحاسبة ، دولة الكويت ، 2007-2008 .
4. القانون رقم (8) والقانون رقم (9) لسنة 2008 ، بنك الكويت المركزي.
5. تقارير سوق العقار في دولة الكويت ، بيت التمويل الكويتي ، 2008 .
6. خالد سعد زغلول حلمي ، بحث مقدم من النظام القانوني لرقابة بنك الكويت المركزي على الائتمان ، بعنوان ، "الجوانب القانونية للعمليات التمويلية" ، مؤتمر كلية الحقوق ، جامعة الكويت ، فبراير ، 2006 .
7. مركز المعلومات بوزارة العدل الكويتية ، مخرجات النظم الحديثة ، 2001-2006 .
8. حكم محكمة التمييز ، دولة الكويت ، في موضوع القروض العقارية بتاريخ 2008/6/14 .
9. حكم المحكمة الكلية ، دولة الكويت ، في موضوع القروض العقارية ، إبريل 2008.
10. على القرة داغي ، بحث منشور بعنوان "التحديات الشرعية المستقبلية أمام تطوير وابتكار المنتجات المالية الإسلامية " مجلة كلية الشريعة ، جامعة قطر دولة قطر ، 2008 .
11. غرفة تجارة وصناعة الكويت ، المؤتمر الدولي الثاني للاقتصاد الإسلامي ، دولة الكويت ، من 21-2008/4/22 ، فعاليات دعوة بنك الكويت المركزي بأن يقبل تحول البنوك التقليدية إلى بنوك إسلامية.
12. دور البنوك التجارية في تمويل السكن الخاص بدولة الكويت ، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية ، مؤسسة الكويت للتقدم العلمي ، دولة الكويت ، 2002 .
13. ظفر محمود ، عبدالحميد حسين ، نديم بيرني ، محمد رمضان ، التأثير الحالي والمتوقع لاتفاقية منظمة التجارة العالمية (WTO) على القطاع المالي المصرفي المحلي ، مؤسسة الكويت للتقدم العلمي ، بحث منشور في مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية ، دولة الكويت ، 2002.
14. تقدير اعتمادية ومخاطر المنشآت ، معهد الكويت للأبحاث العلمية ، دولة الكويت ، دورة تدريبية من 3-7 مارس 2007.